

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 522

11.4.2016

Saken omhandler: Defekte varmekabler på badrom. Avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, 2.pkt.

Eiendom oppført i 1970, ble i januar 2015 solgt «som den er» for kr. 2 600 000,-. Overtakelse fant sted i mai 2015. I november 2015 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA («selskapet») over defekte varmekabler på bad i underetasjen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt da det var gitt opplysninger i salgsdokumentene om at badrommet var nytt i 2013. Etter å ha forhørt seg med selger, fremgikk det at varmekablene ikke var skiftet når badrommet ble pusset opp i 2013. Kjøper anførte at de defekte varmekablene dette hadde innvirket på kjøpet. Det var gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen om påkostninger på badrommet. Selskapet rekvirerte takstmann til å besiktige eiendommen. Av rapporten fremgikk det at fliser ble lagt oppå eksisterende varmekabler under oppussing av badet i 2013. Det ble ikke registrert noen negative avvik på eiendommen utenom defekt varmekabel. Utbedringskostnadene ble satt til kr. 79 000,- eks mva. Selskapet avsto kjøper reklamasjon da det ikke var gitt andre opplysninger i salgsdokumentasjonen enn at badet var flislagt samt at det var ny baderomsinnredning. Det var derfor ikke gitt uriktige opplysninger. Det var heller ikke gitt manglende opplysninger etter avhl. § 3-7. Sett hen til boligens alder forelå det heller ikke et vesentlig avvik fra forventet stand, jfr. avhl. § 3-9, 2. pkt. Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE). Sekretariatet fant ikke holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7, 3-8, ei heller at det forelå et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9, 2. pkt. Sekretariat bemerket at badet ikke var omtalt som totalrenovert, men «renovert, fornyet og modernisert», hvilket ikke tilsa en fullstendig rehabilitering av badet. Kjøper har klaget saken inn til KFE og anfører at defekte varmekabler utgjør en mangel etter avhendingsloven.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 99 540,- inkl. mva (selskapets takstmann)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda finner det mest naturlig å vurdere saken i relasjon til avhendingsloven § 3-7, slik at spørsmålet er om selger har overholdt sin opplysningsplikt. Klagekontoret har basert sin avgjørelse på at det ikke er sannsynliggjort at selger av eiendommen hadde kjennskap til at varmekablene ikke lenger fungerte. Nemnda ser ikke grunn til å ta

KFE er en uavhengig klageinstans for boligkjøpere/-selgere med Protector Eierskifteforsikring.

KFE Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Tlf: 73 87 81 00.
Fax: 73 87 81 01. Mail: kfe@pretor.no.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

stilling til dette. I foreliggende sak hadde selger positiv kjennskap til at varmekablene ikke ble skiftet i forbindelse med renoveringen som ble foretatt i 2013. Slik nemnda ser saken, blir problemstillingen hvorvidt selger hadde en plikt til å videreformidle opplysninger om den manglende utskiftingen på en tydelig måte forut for avtaleinngåelsen.

I den sammenheng må utgangspunkt tas i at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at badet i underetasjen var «renoveret» i 2013. I motsetning til opplysninger om at en bygningsdel eksempelvis er «oppusset» eller «oppgradert», gir en slik opplysning et mer konkret meningsinnhold, og tilsier at det er utført omfattende og grunnleggende arbeider. I så måte skiller denne saken seg fra liknende saker nemnda har hatt til vurdering, se eksempelvis Klagenemnda for Eierskifteforsikrings uttalelse 21.9.2015 (KFE 507), med videre henvisninger. Opplysningen om at badet er renoveret, gir således kjøper grunn til å ha forventninger om et bad i god stand hvor det ikke er behov for investeringer med det første.

Nemnda vil ikke tillegge det betydning at det er begrepet «renoveret», og ikke begrepet «totalrenoveret», som er benyttet i salgsdokumentasjonen i tilknytning til badet. I ethvert tilfelle blir spørsmålet om klager ut fra den gitte opplysningen, burde ha forstått at varmekablene ikke ble skiftet i 2013. Slik nemnda vurderer denne saken, gis det ingen slik indikasjon i salgsdokumentasjonen. Når varmekablene i realiteten var 45 år på avtaletidspunktet, er dette etter nemnda sin oppfatning en negativ omstendighet ved eiendommen som omfattes av selgerens opplysningsplikt. Opplysningen er videre av en slik karakter at den må antas å ville ha virket inn på partenes avtale. Det foreligger således en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7.

I beregningen av prisavslaget størrelse jf avhl § 4-12, er det lagt til grunn en partiell utbedring. Nemnda kan derfor ikke se at det er grunnlag for å gjøre standardfradrag.

Konklusjon:

Klager gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-1487

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Enebolig ble i januar 2015 solgt «som den er» for kr. 2 600 000,-, jfr. kjøpekontrakten (**bilag 1**). I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst om:

«... **Byggeår**; ca. 1970.

Standard:

Påkostninger: Bad ble fornyet i 2007

Større innvendige moderniseringsarbeider: 2013

Oppvarming:

..Varmekabel i entre/hall og på begge bad.»

I selgers egenerklærings skjema (**bilag 3**) fremgikk følgende opplysninger:

«... *Hvor lenge har du bodd i boligen? 8 år.*

Pkt. 1. *Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader? Svar; Ja.*

Pkt. 2. *Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, herunder oppussing, siste 10 år? Svar: Ja. Kommentar: Bad oppe og nede.*

Pkt. 2.1. *Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Svar: Faglært. Hvis faglært, hvem: Leif Øystein Haug.*

Pkt. 9. *Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr? Svar: Ja. Kommentar: Spotter bad oppe + stue, varmekabler bad oppe.*

Pkt. 9.1. *Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglærte – oppgi firmanavn. Svar: Faglært, Johnrud.*

Pkt. 10. *Kjenner du til om det er/har vært feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Svar: Ja. Kommentar: Nytt røropplegg bad oppe.*

Pkt. 10.1 *Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn. Svar; Faglært, Flis og Bad».*

Ved salget ble det utarbeidet verdi- og lånetakst datert 16.09.2014 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes;

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

s. 5: Bygning generelt

Påkostninger: I 2007 ble bad 1. etasje totalrenovert. Dusj/WC i underetasje renovert i 2013.

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Påkostninger: Fliser på bad 1. etasje i 2007, og dusj/WC underetasje 2013.

Overflater på innvendige vegger

Påkostninger: Bad 1. etasje ble flislagt i 2007, og dusj/WC i underetasje i 2013.

s. 7 VVS

Påkostninger: I 2007 ble vann/avløp lagt om til bad 1. etasje og til vaskerom. (rør i rør vannledninger.

Sanitærinstallasjoner, generelt

Dusj/WC underetasje: Dusjkabinett, WC, nedfelt servant i servantskap.

Påkostninger: Bad ble fornyet i 2007, dusj/WC i 2013, og vaskerom i 2014.

Varme

Varmekabel i entre/hall og på begge bad.

Påkostninger: Varmekabel på bad»

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokoll uten forbehold 01.05.2015 (**bilag 5**).

Ved reklamasjonsskjema datert 11.11.2015 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 6**). Det ble reklamert over defekte varmekabler på bad i underetasjen. Fra kjøpers reklamasjon hitsettes;

«..For omtrent to uker siden gikk plutselig varmekablene på badet i stykker, noe vi definitivt ikke hadde regnet med på et såpass nytt bad. Vi fikk elektriker til å komme og foreta målinger og han konstaterte at varmekablene dessverre var defekte. Dette fører til at vi, bare 6 måneder etter overtakelse, er nødt til å rive opp helle badet for å bytte varmekablene. På grunn av at dette er et våtrom er det høyst sannsynlig også nødvendig å rive veggene på badet for å få tett membran, i og med at denne vil bli skadet under riving, noe som vil føre til betydelige kostnader. Dermed blir det snakk om en total renovering av badet for å få det tilbake til samme standard som er beskrevet i prospektet og taksten.

Etter å ha lest prospekt, egenerklæring og tekstrapport på nytt samt forhørt oss med fagfolk, mener vi det er rimelig å anta at dette badet, som ble renovert i 2013 burde holdt vesentlig lenger enn 6 mnd etter overtakelse. Både salgsprospektet, taksten og egenerklæringen tilser at badet var nytt i 2013.

Selger har ikke gitt opplysninger om noen kjente problemer eller skjulte feil på noe tidspunkt, verken til megler, takstmann eller til oss, noe vi mener fremstår som et brudd på selgers opplysningsplikt.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved nærmere undersøkelse (vi/megler spør selger når varmekablene ryker) viser det seg at badet, som er beskrevet som renoverert i 2013, er bygget oppå (nesten 30 år) gamle varmekabler, noe som både takstmann og fagfolk med elektrobakgrunn stiller seg uforstående til. Dette ville være en såpass liten kostnad å utbedre den gangen badet ble renoverert at det virker lite hensiktsmessig å velge denne løsningen. Denne feilen ville ikke vært mulig å oppdage før avtaleinngåelsen, og vi mener derfor det bør regnes som en mangel (avhendingslova § 4) og dermed bli en erstatningssak.

Da vi kjøpte huset fremstod det som en bolig med to forholdsvis nye bad, noe som har stor innvirkning på både takst og pris. Slik vi ser det er det rimelig å mene at vi ville vurdert huskjøpet annerledes og krevd prisavslag eller ikke kjøpt huset i det hele tatt dersom dette problemet hadde vært kjent i forkant. Det foreligger også en epost fra takstmann som takserte huset med blant annet en uttalelse om at nettopp dette med takst/pris er tilfelle.»

Kjøper hadde vært i kontakt med takstmann Jan Einar Sjødal som hadde utferdiget verdi-og lånetaksten i forbindelse med salget. Kjøper hadde bedt om informasjon om badets tilstand ved befaring, hva som ble opplyst og hva man kan forvente av et bad som er renoverert i 2013. Takstmann Sjødal innga sine kommentarer til kjøper i e-post av 10.11.2015 (**bilag 7**). Fra e-posten hitsettes;

«Jeg har dessverre ikke kladden for denne befaringen lenger, så jeg kan her bare opplyse om det som står i taksten og som jeg husker fra befaringen. Vedr. dusj/WC i underetasje opplyste eier at rommet var renoverert/fornytt i 2013. (Fliser på gulv og fliser på vegger. Montert nytt sanitærutstyr.) Det ble ikke avdekket fukt/skader ved befaringen.

Hva som videre ble opplyst vedrørende konstruksjon/oppussing husker jeg dessverre ikke. Når det gjelder varmekabel kan jeg ikke huske at det ble opplyst om noe spesielt, men jeg ser under pkt. 320 Varme så har jeg opplyst at varmekabel på bad var skiftet. (Da gjelder vel dette kun badet i 1. etasje). Hvis varmekabler på dusj/WC i underetasje er fra byggeår så burde disse vært lagt om i forbindelse med fornyelse av rommet. (Min oppfatning som takstmann, men jeg har ikke fagkunnskap innen elektro). Et baderom bør ha en levetid på minst 10 år, og i dette tilfellet kanskje ennå lenger da det er montert dusjkabinett/ikke direkte vannsøl på vegger og gulv. Vedrørende verdivurdering/pris så ville dette naturlig ha påvirket min beregning i noen grad hvis mangel vedr. baderom var kjent.»

Vedlagt reklamasjonen fulgte også dokumentasjon fra elektriker (**bilag 8**) hvor det fremgikk at det var målt jordfeil på varmekabel og at denne måtte skiftes.

Selskapet rekvirerte JW Takst & Eiendom AS v/ tømrrmester/takstmann Joel Olsen til å besiktige badet og det ble utarbeidet befarringsrapport datert 20.11.2015 (**bilag 9**).

Fra rapporten hitsettes;

«... Beskrivelse:

Badet fremstår som pent og ordentlig. Det er flislagt på vegger og gulv, og inneholder gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap m/servant, dusjkabinett, ventil for tilluft i døren og

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

mekanisk avtrekk i vegg. Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende under kabinettet, og har følgelig ikke tilkomst for inspeksjon. Avløp fra dusjkabinettet er ført direkte ned i sluket. Kabinettet ble ikke demontert for tilkomst til sluket, men tidligere eier opplyser pr telefon at sluket er et plastsluk – antakelig fra byggeår. (I utgangspunktet leveres det rehab sett til de fleste plastsluk av eldre årgang). Veggene på badet består av leca som er påmontert utlekting. Det er benyttet våtromsplater bak flisene. Dette ble påvist ved stikkontakt på veggen. Det er innstøpt varmekabel i gulvet. Gulvet har en grunnflate på 3 kvadratmeter.

Foran badedøren er det en oppkant på 9 cm målt fra gulvet. Utførelsen på flisene muliggjør ikke å sjekke hvordan membranen er utført ved dør/gulv. På telefon forteller tidligere eier at det er påført smøremembran utenpå våtromsplatene på veggene, og at det er lagt fiberremse i overgang mellom gulv og vegg. Det opplyses videre at det ikke ble lagt membran på gulvet. Dette ble da vurdert ikke å være nødvendig da det lå en eldre membran fra før og at badet er liggende på grunn. Hvilken type membran dette er ble ikke presisert. Det opplyses at opprinnelig/eldre varmekabel ble beholdt, og at det ble lagt nye gulvfliser oppå den opprinnelige påstøp/fliser. Det ser også ut for at det opprinnelige røropplegget på badet er beholdt.

Eier har opplevd at varmekablene på badet har sluttet å fungere. Det opplyses om at disse er undersøkt av elektriker og at det konstatert at disse er defekte. Det er ikke registrert noen negative konsekvenser på badet utenom defekt varmekabel. I utgangspunktet kan varmekabler utbedres ved at disse skjøtes/utbedres lokalt. På grunn av alder på kableen, anbefales det at det legges ny varmekabel på dette badet.

Undertegnede vurdering av badet er at overflatene er fornyet ved at det er lagt nye fliser på gulvet og på veggene i 2013. ved at det benyttes dusjkabinett på badet utsettes gulv og vegger normalt for svært lite vann. Dusjkabinettet anses som våtsonen på badet, og vann fra dette føres i tette rør ned i sluket.

Ved at det er innmontert dusjkabinett på badet, gjør at det ikke stilles krav til tetthet på veggene. Krav til tetthet på våtrom er gjennomgående i alle byggeforskrifter og gjelder i hovedsak gulv og de bygningsdeler som utsettes for vann ved normal bruk. Videre kreves det at våtrom skal sikres mot lekkasjevann slik at dette ikke påfører fukt/vannskader på sideliggende rom/konstruksjoner. Slik dette badet er bygget vil en utbedring kunne begrenses til å gjelde gulvet og oppkant på veggene. På grunn av at flisene er så nye som 2013, er det høyst sannsynlig at samme type kan skaffes i dag. Det presiseres at dette ikke er undersøkt av undertegnede.

Konklusjon

Det er påvist at varmekabel på badet er defekt. Årsaken antas å være på grunn av alder. Det er ikke registrert andre negative konsekvenser på badet. Nye varmekabler kan monteres ved at dette gjøres lokalt uten at alle veggflatene tas med i utbedringen.

Utbedringsforslag

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

På bakgrunn av ovennevnte beskrivelse kan dette utbedres på følgende måte:

- *Vvs-utstyr så som toalett, kabinett og servant demonteres.*
- *Gulvfliser samt nederste rad med veggfliser rives og fjernes forsiktig. Dette medfører at våtromsplatene kappes i nederste fuge. Det må utvises forsiktighet ved fjerning av flisene ved list ved dør. Gulvet sjekkes for fukt og eventuell fukt saneres.*
- *Våtromsplater tilpasses skjøtes inn i de berørte områdene på veggene.*
- *Varmekabler legges og påføres mansjett der denne føres gjennom veggen. Varmekabel støpes inn i fiberarmert støpemasse/flytsparkel.*
- *Gulvet avfuktes og primes.*
- *Smøremembran påføres gulvet og føres tilstrekkelig opp på veggene. Det monteres fiberforsterkning i overgang mellom vegg og gulv. Slukforhøyer monteres på sluket og slukmansjett monteres og tilknyttes sluket, samt på avløpsrør i gulvet.*
- *Gulv og berørt veggareal flislegges. Flisene limes og fuges.*
- *På grunn av at gulvet blir 2-3 cm høyere bør servant flyttes tilsvarende opp.*
- *Vvs-utstyr remonteres*
- *Området ryddes for byggeavfall som fraktes til deponi*

Ovennevnte utbedring anses som tilstrekkelig, og vil gjøre at badet kan benyttes som det fremstår i dag. Utbedringen vil ikke forkorte den forventede levetiden på dette badet.»

Utbedringskostnadene ble i rapporten satt til kr. 79.000,- eks mva.

Selskapet avslo kjøpers reklamasjon i brev av 10.12.2015 (**bilag 10**). Selskapet fant ikke holdepunkter i dokumentasjonen for at det forelå en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Fra vurderingen hitsettes;

«...Det stilles spørsmål til om kjøper har hatt grunn til å stole på at varmekabelen på dusj/wc rommet var ny i 2013, all den tid det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentasjonen.

I prospektet fremkommer det at boligen har gjennomgått større innvendig moderniseringsarbeider i 2013. det fremkommer videre at en del av påkostningene er at dusj/wc-rommet ble fornyet, samt at det er varmekabel i entre/hall på begge bad.

I verdi- og lånetaksten fremkommer det at dusj/wc rom ble renoveret i 2013. Til sammenligning fremkommer det at badet i 1. etasje ble totalrenoveret. Hvilke påkostninger som er utført på dusj/wc rommet fremkommer under påkostninger. Under sanitærinstallasjoner fremkommer det at dusj/wc rommet er fornyet i 2013. Videre fremkommer det i verdi- og lånetaksten at det er lagt nye fliser på gulv og vegg. Det er således ikke gitt opplysninger om at det er gjort øvrige arbeider på baderommet enn flislegging og installering av ny baderomsinnredning og det fremkommer ikke at det er lagt ny membran eller varmekabel i 2013.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I egenerklærings skjemaet fremkommer det at selger har utført arbeider på badet både oppe og nede, og at disse er utført av faglært – Leif Øystein Haug. Videre har selger informert om at det er nytt røropplegg og nye varmekabler på bad oppe. Det bemerkes at badet nede ikke er nevnt i denne sammenheng. Det er således ikke gitt opplysninger om at varmekabelen ble skiftet i forbindelse med fornyelsen i 2013. dette sett i sammenheng med de ulike formuleringene som er benyttet i prospektet og verdi- og lånetaksten, jfr. modernisert/fornyset/renovert, samt det forhold at det er gitt konkrete opplysninger om at varmekabelen på badet oppe er skiftet, stilles det spørsmål til hvilke berettigede forventninger dere som kjøpere kunne ha til at varmekabelen på dusj/wc rommet var ny i 2013.

For øvrig bemerkes det at det forhold at varmekabelen nå viser seg å være defekt, ikke medfører at det er gitt en uriktig opplysning.»

Selskapet var videre av den oppfatning at det ikke forelå manglende opplysninger etter avhl. § 3-7 all den tid selger ikke hadde opplevd problemer med varmekablene i sin eiertid.

Videre var det ikke forelå et tilfredsstillende avvik i henhold til avhl. § 3-9, 2.pkt til at det forelå en mangel. Fra selskapets vurderinger tilknyttet dette hitsettes;

«.. Boligen er bygget i 1970 og det er ikke gitt opplysninger om at varmekabelen på dusj/wc rommet er skiftet i 2013, eller dens alder.... Videre er det ikke påvist annen funksjonssvikt enn varmekablene. Det er videre ikke avdekket øvrige feil på baderommet. Videre vil ikke den manglende fornyingen av membranen medføre noen konsekvenser, all den tid det er installert dusjkabinett på badegulvet.

...Joel Olsen opplyser i sin rapport at slik badet er bygget vil en utbedring av varmekablene kunne monteres ved en lokal utbedring som begrenser seg til å gjelde gulvet og oppkant på veggene. En slik lokal utbedring er estimert til å beløpe seg til kr. 98 750,-. Dette må legges til grunn i vesentlighetsvurderingen all den tid kjøper kun har krav på den rimeligste utbedringsmetoden.

...Domstolene har antydnet at utbedringskostnader som utgjør mindre enn 5-6 % av boligens kjøpesum, da fratrukket det(standardfradrag) dere selv måtte forvente å påkoste ut i fra avtalen, normalt taler mot å anse forholdet som vesentlig etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. I foreliggende tilfelle representerer utbedringskostnadene 3,8 % av kjøpesummen. Dette oppfyller ikke lovens strenge vesentlighetskrav.»

Kjøper klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) i e-post av 23.12.2015 **(bilag 11)**. Fra klagen hitsettes;

«...For å få badet tilbake i den stand det er nå må flisene byttes ut i sin helhet, ikke bare et stykke opp på veggen slik det er beskrevet i takstmannens utbedringsforslag. Vi mener taksten han har kommet med i sin rapport utgjør et minimum, og at den vil ligge høyere enn de 3,8 % som både takstmannen og Protector viser til og dermed være en vesentlig mangel i forhold til kjøpesummen. På grunn av at den beskrevne løsningen til takstmannen også innebærer en løsning som gjør at man ikke fjerner det

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

nåværende gulvet, bare flisene, så vil takhøyden i rommet også påvirkes. Dette mener vi ikke er en tilstrekkelig eller akseptabel løsning i og med at vi da vil tape 2-3 cm av dagens takhøyde, noe vi ikke betalte for da vi kjøpte huset. Vi mener det vil være nødvendig å pigge opp gulvet før man legger nye varmekabler slik at vi ikke mister takhøyde i forhold til dagens standard. Med tanke på at det er montert dusjkabinett på badet vil det bli for dårlig plass til dette dersom takhøyden endres, noe som ikke er å anse som akseptabelt. Hele poenget er at vi vil tilbakeføre badet i den stand den var beskrevet og forespeilet oss da vi kjøpte huset, noe som innebærer å beholde eksisterende takhøyde, få like pene fliser som dd, dvs. uten eventuell fargeforskjell på grunn av manglende tilgang på samme type flis som i dag og med den standard varmekabel man kan forvente fra et bad som er renoverert i 2013, altså velfungerende varmekabler.

...Vi mener det er uforståelig at man ikke velger å bytte ut så gamle varmekabler ved renovering av badet og i etterkant ved salg fremstille badet som renoverert i 2013 i sin helhet. Med tanke på forventet levealder på slikt utstyr burde varmekablene vært byttet under renovering i 2013, slik prospektet opplyser og insinuerer. Vi mener dette faller under selgers opplysningsplikt og at det burde vært opplyst om at varmekablene ikke var nye i 2013. varmekabler utgjør et vesentlig funksjonsmoment på et nyrenoverert bad og burde minst ha en levetid på 20 år og en garanti på 5 år dersom de var lagt i 2013. Protector gjør et poeng av at selger beskriver i egenerklæringen at varmekablene på badet oppe er byttet, dermed mener vi at slik situasjonen er burde selger også opplyst om at varmekablene på badet nede ikke er byttet, ettersom dette badet tilsynelatende fremstilles som 6 år nyere enn badet oppe. Selgers ansvar handler også om at ved å gi eller unnlate å gi disse opplysningene i forkant av salget, ville dette klart påvirket prisen og taksten på boligen....Hadde vi visst at det nyeste badet i huset måtte renoveres på nytt innen 6 mnd., er det helt klart at dette ville hatt en avgjørende innvirkning på vårt bud og valget om å kjøpe huset.

...Et bad som fremstår som såpass nytt er ikke rimelig å anta og ha bygningsdeler fra 1970, slik Protector vil ha det til i sin avgjørelse. Dersom et skulle være rimelig å anta at badet ble bygget på varmekabler fra 1970 burde det ikke vært opplyst at badet er renoverert, utbedret, oppusset, fornyet eller andre slike uttrykk som gjør at badet fremstår som nytt og strøket i 2013.

...Vi har også totalrenoverert store deler av kjelleren siden vi overtok boligen, noe vi var innstilt på, men hadde vi visst at badet var såpass dårlig renoverert som det viser seg å være hadde dette helt klar blitt avgjørende for oss i salgs-/kjøpsprosessen.

Fagperson, Leif Øystein Haug, som står nevnt i salgsprospekt og takstmannens rapport og er opplyst om av tidligere eier/selger er umulig å få tak i. Jeg finner ingen informasjon om han annet enn et enkeltpersons foretak stiftet i 2004, hvor begge telefonnumre som kommer opp viser seg å ikke føre til denne mannen. Arbeide han skal ha gjort på vår bolig er utført i 2013, noe som virker merkelig for meg i og med at regnskapskontoret som står oppført med ansvar for foretaket ikke har vært i kontakt med mannen siden 2004 og ikke kan svare meg på noe mer når jeg kontakter dem.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

... Utbedringene som Joel Olsen har beskrevet er taksert til ca 98000, noe Protector mener ikke utgjør en vesentlig mangel. Vi mener dette ikke kan legges til grunn for avgjørelsen, og at vi fort vil komme opp i høyere summe enn dette, spesielt dersom det ikke er mulig å anskaffe de samme flisene, og badet dermed vil være nødvendig å flislegge helt på nytt. Denne taksten er heller ikke inkludert pigging av gulvet og annet arbeid dette vil medføre. Dersom vi øker prisanslaget til 130000, vil dette utgjøre 5 % av kjøpesummen, noe som Protector også poengterer ville utgjort en vesentlig mangel.

...Ønsker også å referere til sak med referanse KKFE 1454, som ligger på deres nettsider, fordi dette ser ut til å være en tilsvarende sak til den vi selv står ovenfor.

Avslutningsvis mener vi at vi bør få medhold i vår sak iht både avhl. § 3-7, § 3-8 og § 3-9 og dermed få erstatning for dette i henhold til den taksten som er å anse som rimelig for å dekke kostandene for renovering av badet.»

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i brev av 06.01.2016. **(bilag 12)**. Selskapet opprettholdt sitt tidligere standpunkt i saken.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken 11.01.2016 **(bilag 13)**.

Sekretariatet fant ikke holdepunkter for at det forelå mislighold opplysningsplikt, jfr avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, 2. pkt.. Fra avgjørelsen hitsettes;

«For sekretariatet blir spørsmålet om defekte varmekabler på baderommet utgjør en mangel etter avhl. § 3-8.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at bad 1. etasje ble totalrenovert 2007 og dusj/wc i underetasje ble renovert i 2013 (s.5). Videre ble det opplyst at bad 1. etasje ble flislagt i 2007 og dusj/wc i underetasje i 2013 (s.6). Under pkt. 310 (s. 7) ble det opplyst under «påkostninger sanitærinstallasjoner» at bad ble fornyet i 2007 og dusj/wc i 2013. Under pkt. 320 «varme» ble det opplyst om varmekabel på begge bad og under «påkostninger», varmekabel på bad.

Videre opplyste selger i egenerklæringens pkt. 2.1 at det var utført arbeid på bad oppe og nede de siste ti år og at dette var utført av fagfolk. Under pkt. 9 svarte selger «ja» på at det har vært utført arbeider ved el-anlegget og andre installasjoner og kommentert «spotter bad oppe + stue, varmekabler på bad oppe» og dette var utført av faglært. Videre, under pkt. 10 kommenterte selger «nytt røropplegg bad oppe», hvilket var utført av Flis & Bad.

I ettertid har varmekablene på baderommet nede blitt defekte. Disse ble ikke skiftet i forbindelse med oppgradering av baderommet nede, men fliser ble lagt oppå de gamle varmekablene.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Etter avhl. § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selger har gitt kjøper. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salgsprospekt eller annen markedsføring på vegne av selgeren. Forutsetningen for at det foreligger mangel er at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningen ikke ble gitt.

For at en opplysning skal være uriktig etter § 3-8, må opplysningen være spesifisert, konkret og kjøper må ha hatt grunn til å stole på den. Det vises her til forarbeidene til § 3-8, Ot.prp.nr.66 (1990-1991).

Sekretariatet er av den oppfatning at selger ikke har gitt uriktige opplysninger.

Det er ikke opplyst at det er nye varmekabler på badet i underetasjen. Det er imidlertid opplyst om varmekabel på begge badene, hvilket det også er. I verdi- og lånetaksten fremgår dette som nevnt under pkt. påkostninger tilknyttet «varme». I egenerklæringen fremgår det at det er utført arbeider på varmekabler på badet oppe. Ser man opplysningene i sammenheng er det ikke gitt noen annen opplysning om badet i underetasjen enn at det er lagt fliser og installert ny dusj/wc i 2013.

Sekretariatet bemerker at badet i underetasjen ikke er omtalt som totalrenovert. Det er opplyst om renovert, fornyet og modernisert. Dette tilsier ikke en fullstendig rehabilitering av badet. Sammenholdt med opplysningen om at varmekabel på badet oppe var skiftet kunne ikke kjøper forvente at også varmekabelen på badet i underetasjen var skiftet.

Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Sekretariatet tar deretter stilling til hvorvidt eiendommen har mangel etter avhendingslovens § 3-7.

Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Sekretariatet finner det ikke tilstrekkelig dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til at varmekablene var defekte ved salget, jf. kunnskapskriteriet i avhl. § 3-7. Det fremgår av kjøpers reklamasjon at forholdet ble oppdaget først 6 måneder etter overtakelse. Dette tyder på at skadeforholdet var skjult både for selger og kjøper ved avtaleinngåelsen.

Det er ikke dokumentert at selger kjente eller måtte kjenne til dette skadeforholdet ved salget. Sekretariatet kommer derfor til at boligen ikke har noen mangel etter avhendingsloven § 3-7.»

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedrørende avhl. § 3-9, 2.pkt uttalte sekretariatet;

«Av salgsdokumentasjonen fremgår det at boligen er oppført i 1970. All den tid det ikke er opplyst annet må kjøper legge byggeår til grunn for sine forventinger hva gjelder varmekablenes alder. Med varmekabler av en slik alder er det ikke upåregnelig at det påløper utbedringskostnader.

Videre vises det til skaderapporten fra Joel Olsen hvor det ikke er avdekket noen negative konsekvenser ved baderommet bortsett fra defekte varmekabler. Rommet fyller rent faktisk sin funksjon som sådan, og bruken av baderommet medfører ingen skade eller risiko på andre bygningsdeler.

Heller ikke utbedringskostnadene isolert sett taler for at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2. pkt. er oppfylt, dersom man sammenholder kostnaden opp mot boligens kjøpesum. Rettspraksis oppstiller en grense på 5-6 % av kjøpesummen før man kan si at forholdet er vesentlig etter avhendingsloven. Videre er det sikker rett at kjøper kun har krav på utbedringskostnader tilsvarende en tilfredsstillende minimumsløsning. Skaderapporten viser til at utbedringen kan gjøres lokalt for en kostnad til kr. 98 750,- ink. mva. Dette utgjør 3, 8 % av kjøpesummen, hvilket er for lavt til at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9, 2. pkt er oppfylt.

Vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9, 2.pkt er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.

Basert på overnevnte er sekretariatet av den oppfatning at det reklamerte forhold ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt.»

Kjøper har klaget saken inn til KFE ved e-post datert 10.02.2016 (**bilag 14**). Kjøper har anført at ordet «renovert» tilsier at badet er fullstendig oppgardert etter den standard som forventes av et bad fra 2013 og mener det er feil å begrunne avgjørelsen med at man burde forventet at varmekablene på badet stammer fra byggeår. Videre anføres det at løsningen fra Protector's takstmann er en dårlig løsning da badet vil miste takhøyde, og det er ikke sikkert man får tak i de samme flisene. Videre mener kjøper at utbedringskostnadene vil komme på mellom kr. 200 000,- og kr. 300 000,- og ikke kr. 79 000,- eks. mva som forespeilet i takstmann Joel Olsen rapport. Videre anfører kjøper;

«...I forhold til punktet om selgers manglende opplysninger, mener vi at det er svært merkelig at det ikke er opplyst om varmekablene noe sted i verken prospektet eller egenerklæringen ettersom det var svært enkelt å få frem opplysninger om dette i etterkant da varmekablene sluttet å virke. Det kan argumenteres begge veier her, fordi selger ikke ordrett har gitt uriktige opplysninger, men vi mener at det er helt tydelig at de har holdt tilbake opplysninger, både da takstmannen ikke har fått vite dette i forkant av takseringen og da velger å fremstille badet som renovert og flunkende nytt i 2013, samtidig som de sitter på opplysninger om at dette faktisk ikke er tilfelle. Det skrives i avgjørelsen fra Sekretariatet at selger ikke kan klandres for å ha kjent til at varmekablene var defekte ved salget, noe som ikke er riktig, fordi varmekablene virket frem til oktober (vi overtok i mat), og derfor er det ikke

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

det som er ment her, men at selger derimot visste om tilstanden på varmekablene grunnet deres alder. På grunnlag av dette mener vi at saken blir annerledes fordi det absolutt burde vært opplyst om varmekablenes alder og at badet derfor ikke er renoverert i 2013, slik alle dokumenter og bilder skulle tilsi.

Til slutt mener vi det er viktig å poengtere at utelatelsen til Joel Olsen om at badet rent faktisk fyller sin funksjon og ikke medfører noen risiko på badet eller andre bygningsdeler er usaklig, i den grad at vi kjøpte et hus med renoverert bad i 2013, med velfungerende varmekabler og dermed er vi ikke villige til å godta et bad uten varmekabler, selv om badet ikke tar noen skade av at disse ikke fungerer.»

Selskapet har inngitt sin kommentar til kjøpers klage til KFE i brev av 01.03.2016 (**bilag 15**). Selskapet slutter seg til sekretariatets avgjørelse.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt defekte varmekabler på badet utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.